



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
COMISIÓN DE ESTUDIOS HABITACIONALES Y URBANOS

ENCUESTA PANEL DE VIVIENDA 2010
Resultados Parciales



1. PRESENTACIÓN

La Encuesta Panel de Vivienda (EPV) en su primera versión, se realizó el año 2010. El propósito central al iniciar una encuesta de este tipo, es la utilidad de la información longitudinal para el análisis de las políticas sociales y en especial del tema de vivienda.

Estos estudios proporcionan información sobre trayectorias de historias de residencia, dinámica económica, y otros procesos dinámicos en los entornos urbanos estudiados, las viviendas como de los hogares ocupantes, dando cuenta de los procesos de cambio experimentados en las condiciones de vida con relación a lo económico, social, de salud, o seguridad, entre otros.

Una de las principales particularidades de esta encuesta es que las unidades que forman el panel son las viviendas, la EPV en sus posteriores aplicaciones (olas) mantendrá como sujeto de esta a la unidad física, y conjuntamente permitirá capturar la información de los ocupantes, obteniendo, de esta forma, de manera consistente la evolución de la situación que afecta a la vivienda, las familias y los barrios en que están emplazadas.

Esta primera ola permitió recoger información de ciudades que representan en parte la heterogeneidad del país, esto ha hecho más interesante y necesario el análisis desagregado y comparativo acerca del estado de las viviendas y de las ciudades. Por otra parte, el modo de selección de las unidades, permitió una alta dispersión de éstas al interior de las propias ciudades, asegurando una mejor distribución y representación de territorios y tipologías de vivienda.

La segunda ola que está programada para este año 2012, permitirá volver a las viviendas seleccionadas en estas ciudades (además de reincorporar Concepción Metropolitano), y consolidando el panel, y permitiendo la comparabilidad y seguimiento longitudinal de la información recogida.

2. METODOLOGÍA

En esta Encuesta Panel de Viviendas se define como población objetivo, los inmuebles destinados al alojamiento permanente de personas ubicado en el Gran Santiago, Gran Valparaíso y las ciudades de La Serena – Coquimbo y Temuco – Padre Las Casas.

Inicialmente la muestra consideraba a las comunas de Gran Santiago, Gran Valparaíso y Concepción Metropolitano, sin embargo, dado el terremoto ocurrido en febrero pasado, las comunas del Gran Concepción fueron reemplazadas, en vista de las importantes consecuencias específicamente en términos de habitabilidad en la Región del Bío Bío.

Esta población objetivo incluye en la primera ronda la totalidad de viviendas particulares y conventillos, y excluye el resto de viviendas colectivas (hospitales, cárceles, recintos militares, asilos de ancianos, etc.).

El marco muestral a utilizar para la selección de la muestra el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos, que contiene el registro de inmuebles habitacionales ubicados dentro de la zona de cobertura del estudio.

El disponer de un registro de este tipo, se traduce en un incremento significativo de la calidad de la muestra, porque permite analizar a priori las variables relevantes contenidas y definir en forma más certera las variables de estratificación, y seleccionar al interior de cada estrato muestras aleatorias simples con errores muestrales menores, en relación a muestras tradicionales multietápicas por conglomerados.

La muestra utilizada, en función del marco disponible y los antecedentes anteriores, se puede definir como probabilística, estratificada geográficamente, con afijación no proporcional y arranque aleatorio en cada estrato. La muestra es representativa de la agrupación de los cinco Centros Urbanos, de cada uno de ellos por separado, con niveles de precisión similares y además para agrupación de comunas al interior del Gran Santiago.

CIUDAD	VIVIENDAS		MUESTRA		ERROR MUESTRAL
	N	%	N	%	
La Serena – Coquimbo	106.352	5,40	400	8,18	4,89
Valparaíso Metropolitano	251.965	12,80	850	17,38	3,36
Gran Santiago	1.534.347	77,96	3.240	66,26	1,72
Temuco – Padre Las Casas	75.358	3,83	400	8,18	4,89
Total	1.968.022	100%	4.890	100	1,40

El tamaño muestral propuesto asciende a 4.890 viviendas (o roles de propiedad distintos). En el siguiente cuadro se presenta la distribución de la muestra propuesta por Estrato y su correspondiente Error muestral esperado.

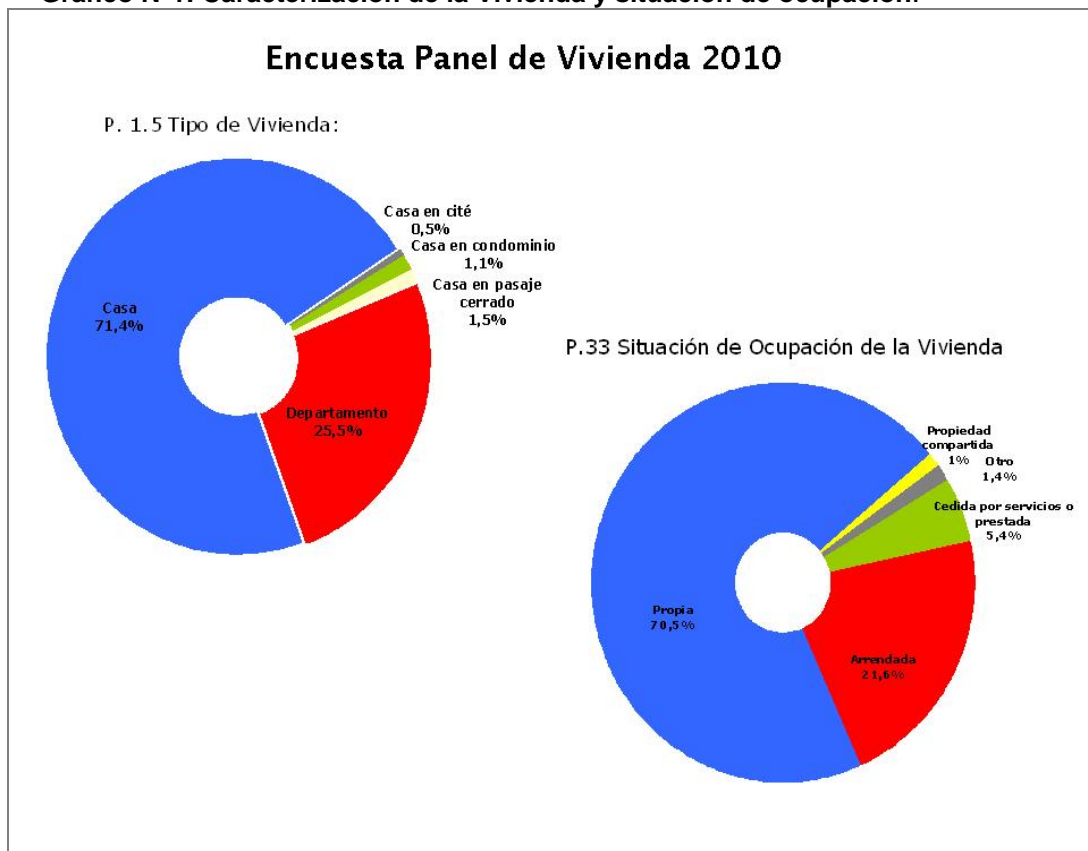
Los Factores de Expansión se calcularon teniendo como universo de estudio las viviendas particulares ocupadas al momento de la encuesta en los centros urbanos de La Serena, Gran Valparaíso, Temuco y Gran Santiago, que constan en el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos.

3. RESULTADOS PARCIALES

A) Caracterización de la Vivienda y situación de ocupación

El tipo de viviendas encuestadas y la situación de ocupación de éstas, se presenta en el gráfico N° 1, con tendencias similares a las constatadas en el Censo y otras encuestas de alcance nacional (por ej: CASEN). La tipología más frecuente es la casa (74%), en esta podemos distinguir un 1,1% que corresponde a Casa en Condominio, y 1,5% de Casas en Pasajes Cerrados. La modalidad Casa en Cité, constituye un 0,5% de las viviendas, y está presente exclusivamente en el Gran Santiago (comunas de Santiago, Recoleta, Independencia, Quinta Normal).

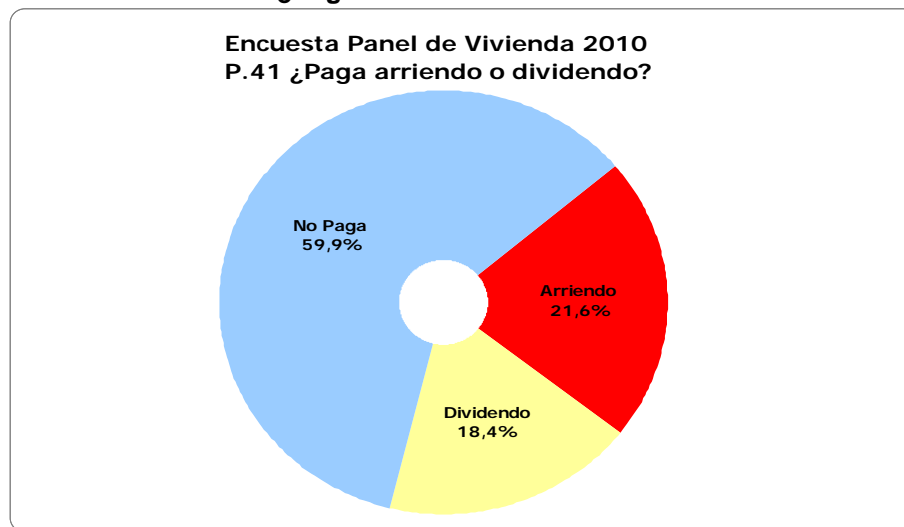
Gráfico N°1: Caracterización de la Vivienda y situación de ocupación.



En cuanto a la situación de ocupación de las viviendas; el 70,5% de las viviendas encuestadas es Propia, y el 21,6% arrendada, en tanto, otras situaciones de ocupación (cedida, compartidas) representan el 7,8% de la vivienda.

Más de la mitad de los consultados (59,6%) respondió que no paga ni arriendo ni dividendo, entre los restantes consultados, un 21,6% paga arriendo y el 18,4% tiene gastos de dividendo, como se expone en el gráfico N° 2.

Gráfico N°2 P. 41 ¿Pagan arriendo o dividendo?



En el detalle de las respuestas por ciudad no se observan diferencias importantes entre estas, las cifras son las siguientes:

Cuadro N°1. P. 41 ¿Pagan arriendo o dividendo?

CIUDAD	Arriendo	Dividendo	No Paga	Total
Coquimbo - La Serena	20,80%	18,00%	61,20%	100,00%
Gran Valparaíso	29,40%	12,80%	57,70%	100,00%
Gran Santiago	20,30%	19,80%	59,80%	100,00%
Temuco	23,40%	9,50%	67,10%	100,00%
Total	21,60%	18,40%	59,90%	100,00%

El monto promedio que pagan quienes contestan la alternativa arriendo, es el siguiente:

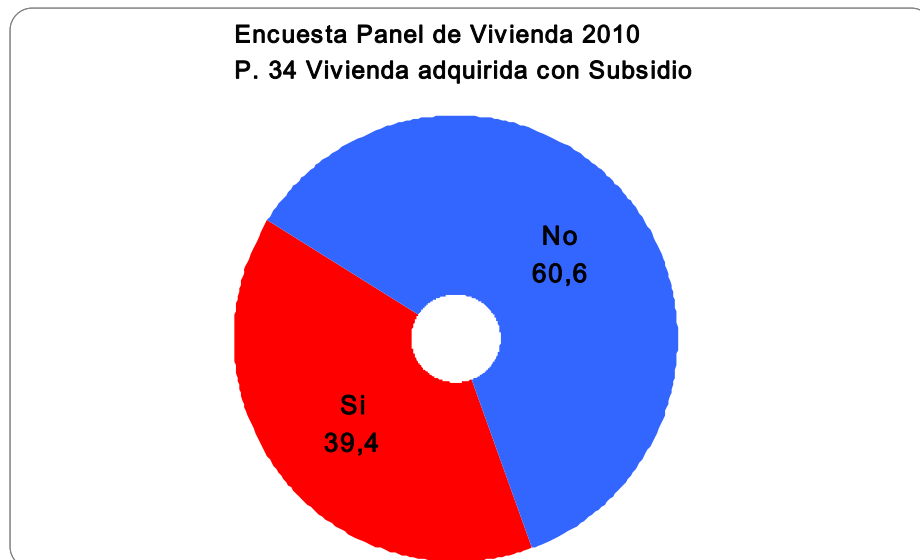
Cuadro N°2. P. 42.a ¿Cuánto paga mensualmente de arriendo, sin contar gastos comunes? Monto Promedio.

Tipo de vivienda	Coquimbo - La Serena	Gran Valparaíso	Gran Santiago	Temuco
Casa	\$ 109.672	\$ 102.061	\$ 123.781	\$ 103.467
Casa en cité	-	-	\$ 105.511	-
Casa en pasaje cerrado	\$ 115.000	\$ 160.277	\$ 80.618	-
Casa en condominio cerrado	-	\$ 143.711	\$ 100.000	-
Departamento	\$ 129.970	\$ 141.556	\$ 147.752	\$ 141.679

Estas cifras presentan mayores diferencias al comparar entre comunas (en el caso de Gran Santiago), a nivel de muestra completa, la desviación es de \$ 91.413, y los valores mínimos y máximos fluctúan entre \$10.000 a \$1.250.000.-

Al consultar a quienes eran propietarios sobre cómo habían financiado la vivienda, 39,4% de los encuestados declaró haber utilizado alguna de las modalidades de subsidio para adquirir la vivienda.

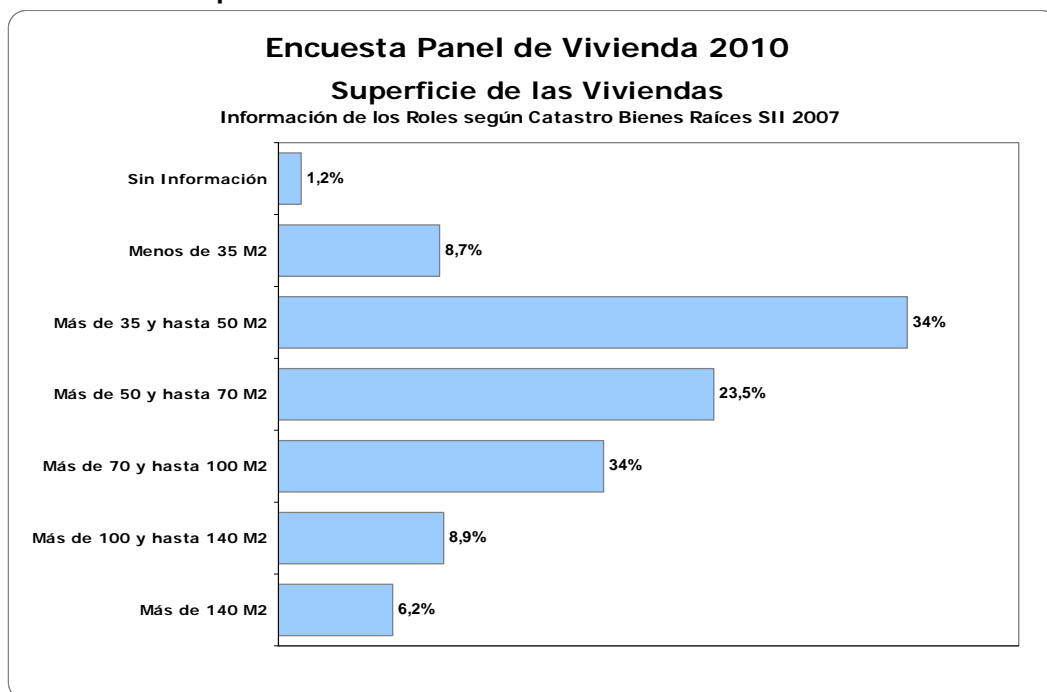
Gráfico N°3 P.34 Adquirió la vivienda con Subsidio



B) Superficie y antigüedad de las viviendas

La EPV utiliza como marco muestral el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos, esto permite que se disponga de información administrativa oficial sobre ciertas características de las viviendas, dado que el folio de la encuesta podía enlazarse al rol correspondiente en el Catastro. En el caso de la superficie de la vivienda y sitio y de la antigüedad de las viviendas, resulta más consistente la información del Catastro que la declaración de los encuestados, que puede ser imprecisa en muchos casos.

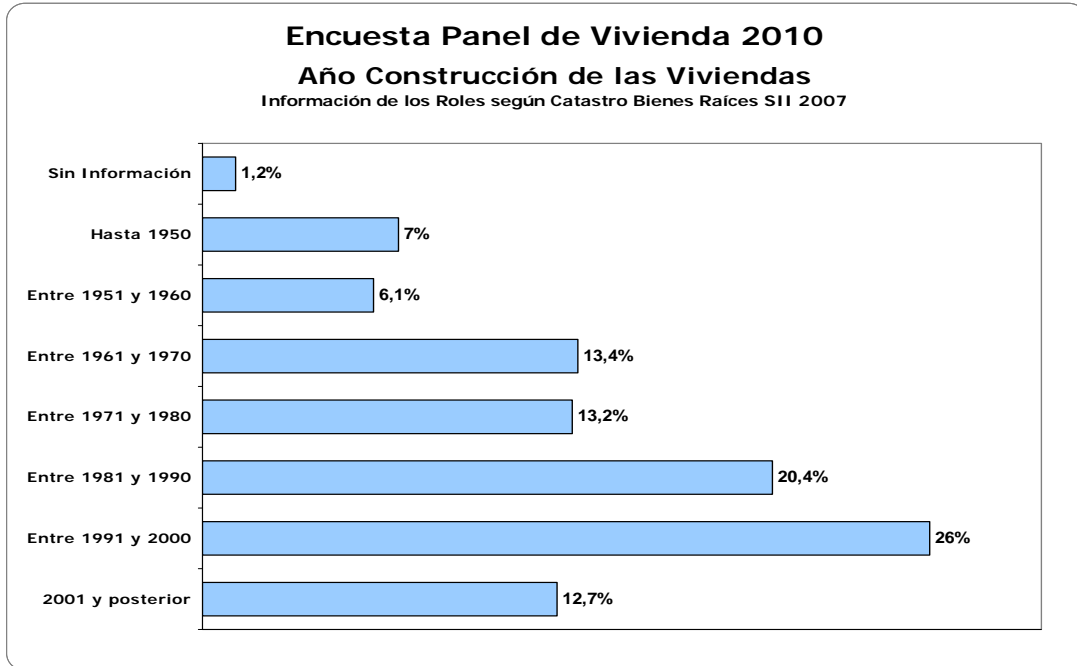
Gráfico N°4. Superficie de las Viviendas.



En el 66,20% de las viviendas, la superficie construida no supera los 70 metros cuadrados, 26,50% tiene entre 71 y 140 metros cuadrados y el 6,20% más de 140 metros cuadrados.

En relación a la antigüedad del parque habitacional, el 12,7% tiene menos de 20 años, el 46,4% entre 21 y 30 años, en tanto el 26,6% data de entre 31 a 50 años, mientras que en el 7% más de 61 años. La antigüedad media del parque habitacional que forma la muestra es de 29 años

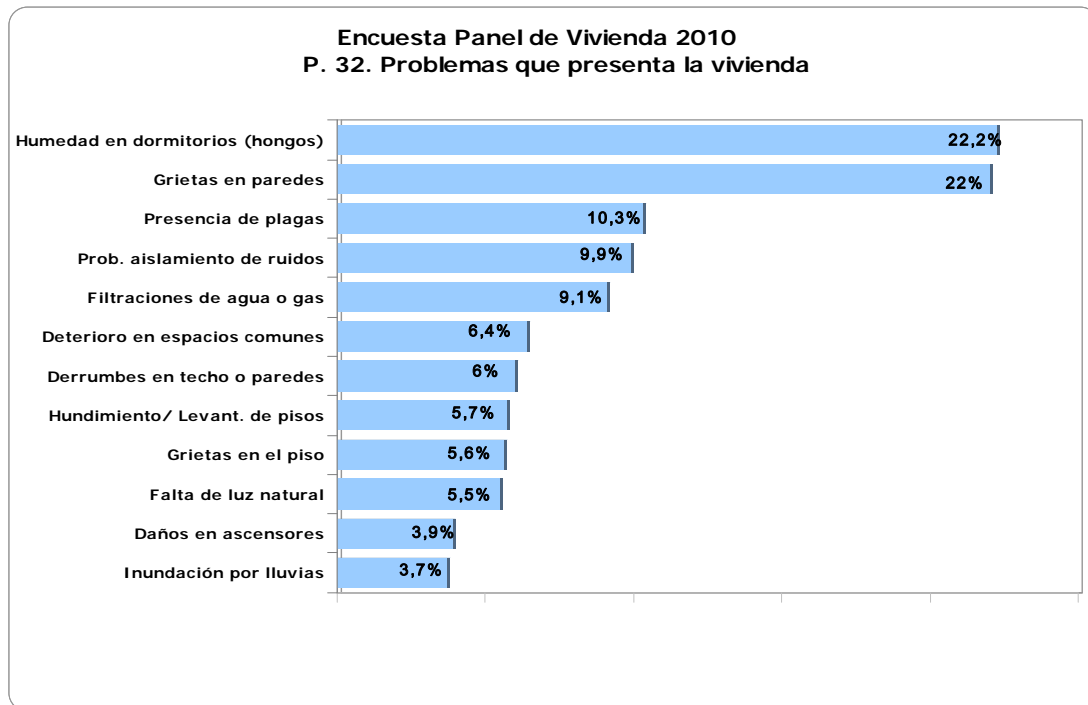
Gráfico N°5. Año Construcción de las Viviendas.



C) Modificaciones a la Vivienda

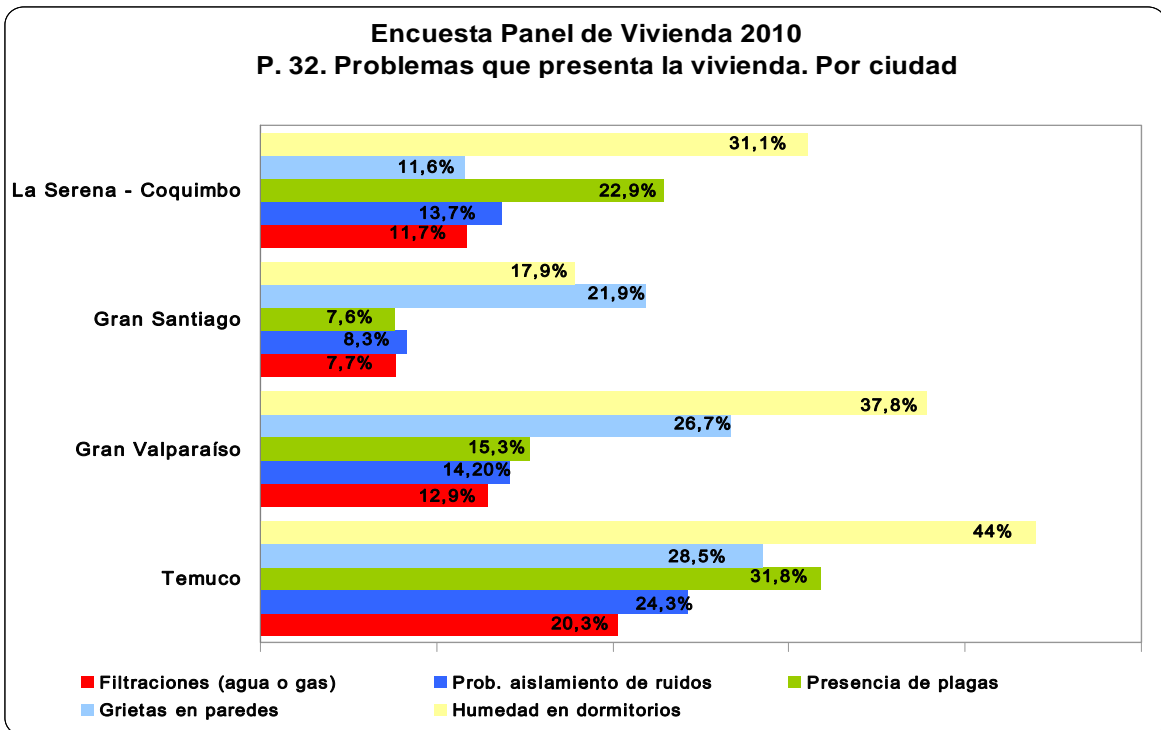
La encuesta consulta en extenso sobre modificaciones en la vivienda, ya sean esta del tipo ampliaciones, reparaciones, subdivisiones, esto con la finalidad de levantar información sobre el mantenimiento del parque de viviendas, los hábitos en cuanto a cuidado de la vivienda, y el porcentaje que esto representa en el presupuesto familiar. Los siguientes gráficos y cuadros dan cuenta de algunas de las principales tendencias al respecto.

Gráfico N°6. Problemas que presenta la vivienda.



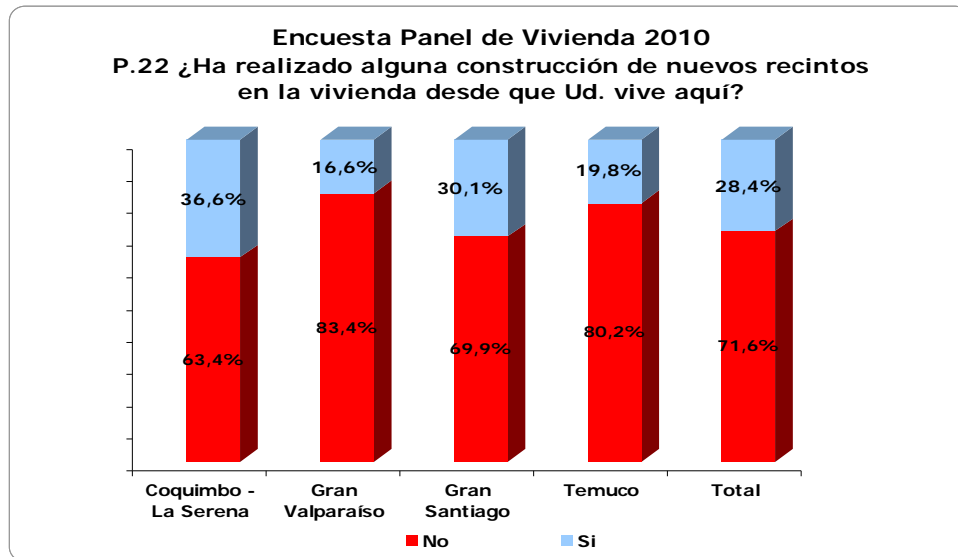
En el Gráfico N° 6 podemos observar los principales problemas de las viviendas, ocupando los primeros lugares la presencia de humedad en los dormitorios (22,2%) y grietas en las paredes (22%), y como se expone en el gráfico N°7, este problema tienen similar preponderancia en las cuatro ciudades, inclusive en aquellas ubicadas en extremos geográficos como La Serena y Temuco. Estos problemas tienen origen específico en las características de materialidad y diseño de la vivienda, aunque el caso de las plagas da cuenta de factores ambientales también.

Gráfico N°7. Problemas que presenta la vivienda. Por ciudad



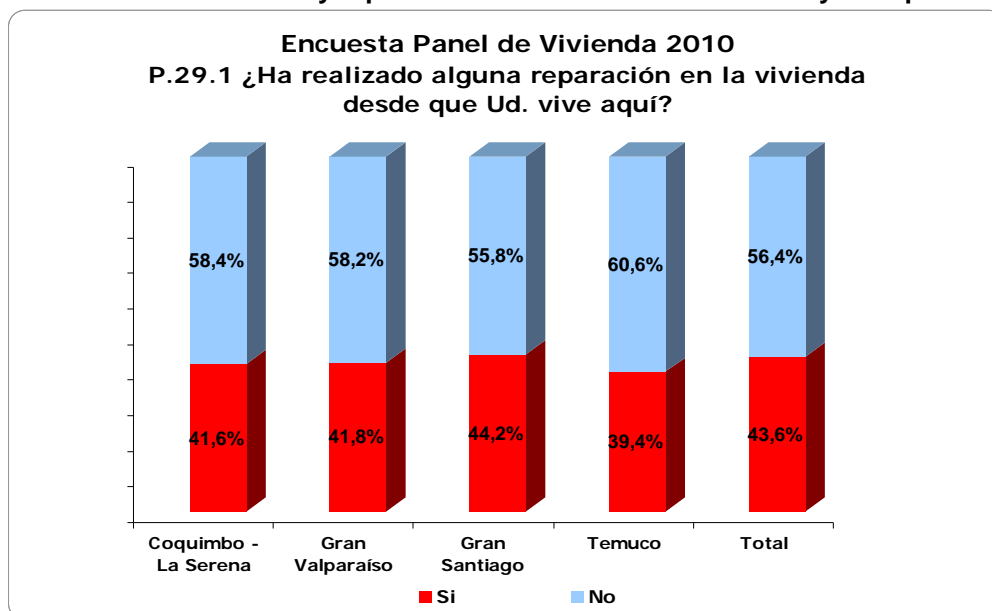
Al consultar sobre la construcción de nuevos recintos en la vivienda que ocupa actualmente, el 28,4% señala haber realizado obras de este tipo.

Gráfico N°8. Construcción de Nuevos recintos



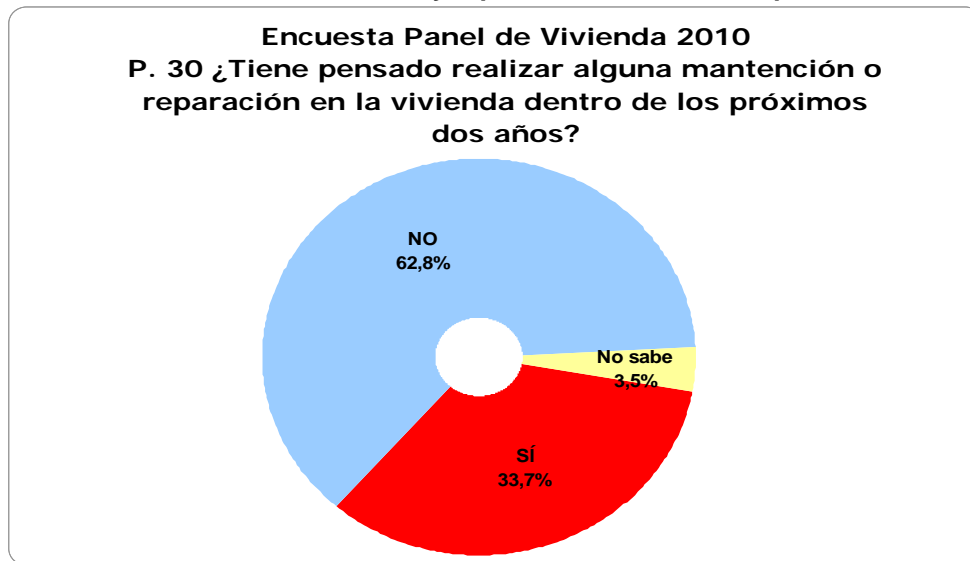
Destacan también las cifras sobre reparaciones realizadas, el 43,6% responde afirmativamente, con porcentajes similares en las cuatro ciudades, estas reparaciones van desde pintura hasta arreglos en sistemas eléctricos, mantenimiento y cambios de cañerías, entre otros.

Gráfico N°9. Mantenimiento y reparación de la vivienda. Por ciudad y total país.



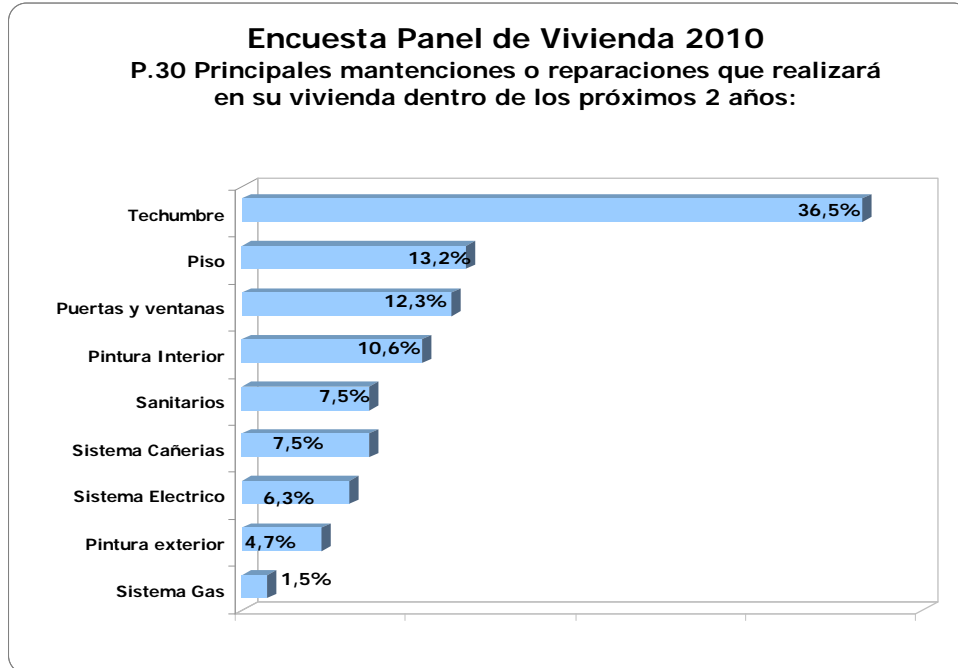
En el caso de la pregunta 30, donde se abordaba la intención de realizar en el futuro obras de mantención y reparación en la vivienda (gráfico N° 10), teniendo como plazo referencial 2 años, un 33,7% responde afirmativamente, sin duda este tipo de “arreglos”, obedece más que a una planificación de mediano plazo, a la disponibilidad de recursos económicos destinados a este fin.

Gráfico N°10. Mantención y reparación dentro de los próximos 2 años



Al observar las respuestas a esta pregunta (N°30), entre propietarios y no propietarios, el 39,5% de los propietarios responde afirmativamente, en tanto, la intención de realizar mantenciones es mayor entre quienes ocupan la vivienda como Cedida por servicios o prestada (29,2%) que entre arrendatarios (20,1%).

Gráfico N°11. Tipo de Reparaciones a realizar.



El tipo de reparaciones preferentemente son renovaciones de techumbres, reparaciones de pisos, que como se evidenció en la pregunta por problemas a la vivienda, presentan deficiencias como levantamiento o hundimiento, y grietas.

Cuadro N°3. P. 29.1 ¿Ha realizado algunas de las siguientes Reparaciones?. Porcentaje por tipo de vivienda.

TIPO DE REPARACIÓN	Casa	Casa en cité	Casa en pasaje cerrado	Casa en condominio cerrado	Departamento
Sistema Eléctrico	8,4	17,3	14,8	25,4	7,0
Sistema Cañerías	7,9	8,3	8,9	10,5	10,1
Sistema de Gas	1,8	2,5	1,7	0,0	5,0
Sistema Sanitarios	6,8	11,9	4,8	5,2	8,9
Pintura Exterior Vivienda	18,5	13,5	23,5	20,3	10,0
Techumbre	6,5	9,6	5,4	0,6	2,3
Pintura Interior de la vivienda	20,9	18,3	19,7	14,5	26,8
Puertas y ventanas	6,8	0,0	10,2	7,5	8,4
Piso	8,4	5,7	3,0	7,2	12,1
Instalaciones rejas y protecciones	9,2	4,4	5,6	0,0	5,0
Instalación muros	3,6	4,2	2,4	2,8	2,5
Otro	1,2	4,3	0,0	6,0	1,8
TOTAL	100	100	100	100	100

Analizando en detalle las reparaciones realizadas por tipo de vivienda, las obras se concentran en Pintura del Exterior de la vivienda y del Interior, que son realizadas en porcentajes similares para los cinco tipos de viviendas, las mayores diferencias se evidencian en lo referido a Instalaciones de rejas y protecciones en las ventanas, donde las casas (sea pareada o aislada) tiene 9,2% de ocurrencia.

Cuadro N°5. P. 29.5 ¿Cuanto costó la reparación realizada?. Por tipo de Vivienda

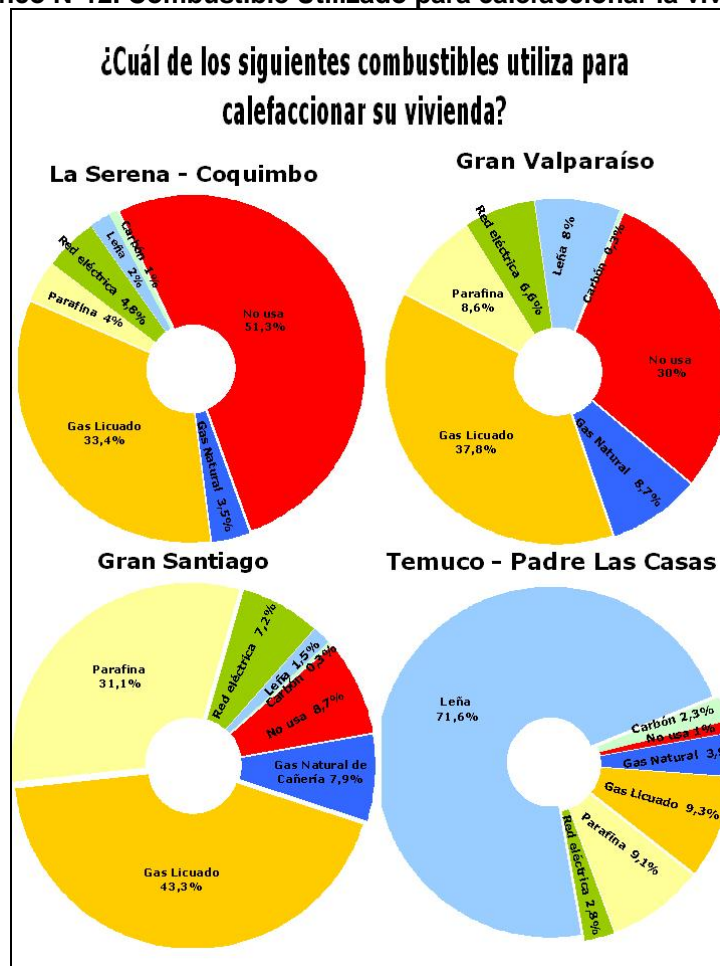
Gasto Total Tramo	Casa	Casa en cité	Casa en pasaje cerrado	Casa en condominio cerrado	Departamento
Menos de \$100.000	43,0%	36,2%	54,3%	22,7%	38,8%
\$100.001 a \$300.000	24,3%	9,4%	3,8%	70,6%	25,9%
\$300.001 a \$500.000	10,2%	44,5%	15,9%	0,0%	8,2%
\$500.001 a \$700.000	3,6%	4,3%	15,9%	1,3%	2,1%
\$700.001 a \$1.000.000	5,4%	0,0%	6,7%	0,0%	2,8%
\$1.000.001 a \$1.500.000	3,6%	0,0%	3,4%	0,0%	3,5%
Más de \$1.500.000	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	4,6%
No Sabe / No Responde	5,7%	5,6%	0,0%	5,4%	14,1%
TOTAL	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Sobre el costo de las reparaciones realizadas, estas generalmente no superan los \$100.000.-, aunque como lo señalábamos previamente, el realizar reparaciones o mejoras en la vivienda, supone el ahorro previo o en su defecto la solicitud de préstamos para este fin.

D) Energía en el Hogar: Combustibles usados para calefaccionar

Las zonas climáticas y disponibilidad de distintas fuentes generan una gran heterogeneidad entre las ciudades en relación al combustible utilizado para calefaccionar. Temuco se destaca con su uso de leña (71.6%), contrastado con el énfasis en gas licuado en las demás ciudades para calefacción de la vivienda (agua y espacio), mientras para calefacción del aire de la vivienda, el uso de la parafina sigue siendo clave (25.9%). También es relevante reflexionar sobre el hecho que más de la mitad de las viviendas en La Serena-Coquimbo (51,3%) no emplean combustible para la calefacción de la vivienda. La EPV evidencia la diversidad que existe en este aspecto, así como la necesidad de generar herramientas e instrumentos para responder a la variedad de condiciones y necesidades, por zona, por comuna y por grupo socio-económico.

Gráfico N°12. Combustible Utilizado para calefaccionar la vivienda



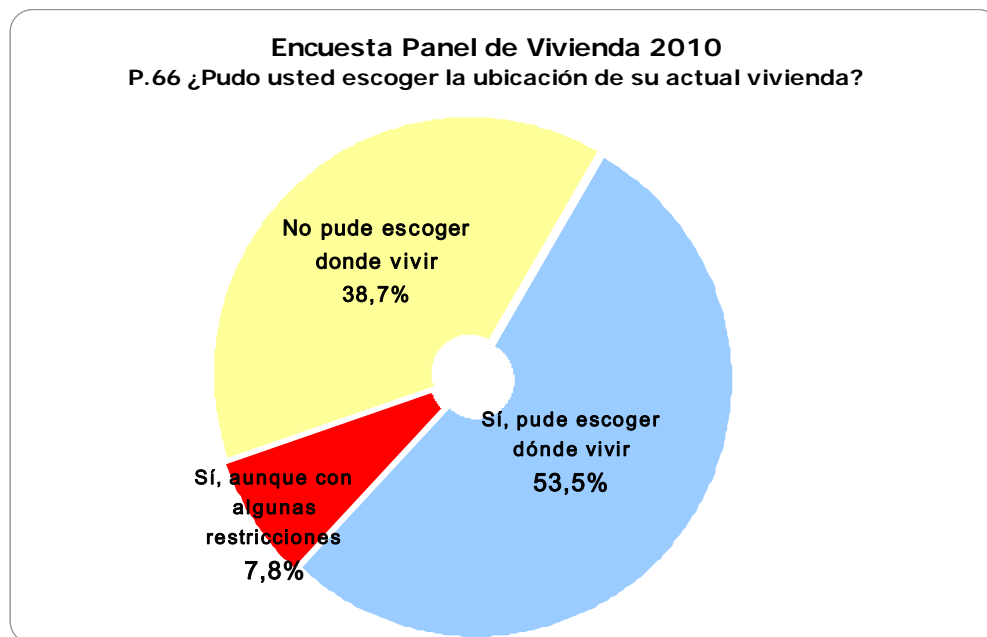
E) Historia Residencial: Elección de la Vivienda

El módulo de historia residencial de la Encuesta Panel, tiene como propósito reunir información para el análisis de los factores presentes en la elección de la actual vivienda, del barrio y de la ciudad en algunos casos, intentando comprender la importancia de la

localización de la vivienda, y distinguir entre los que son atribuibles a la tipología y características de materialidad de la vivienda o del entorno en que están ubicadas.

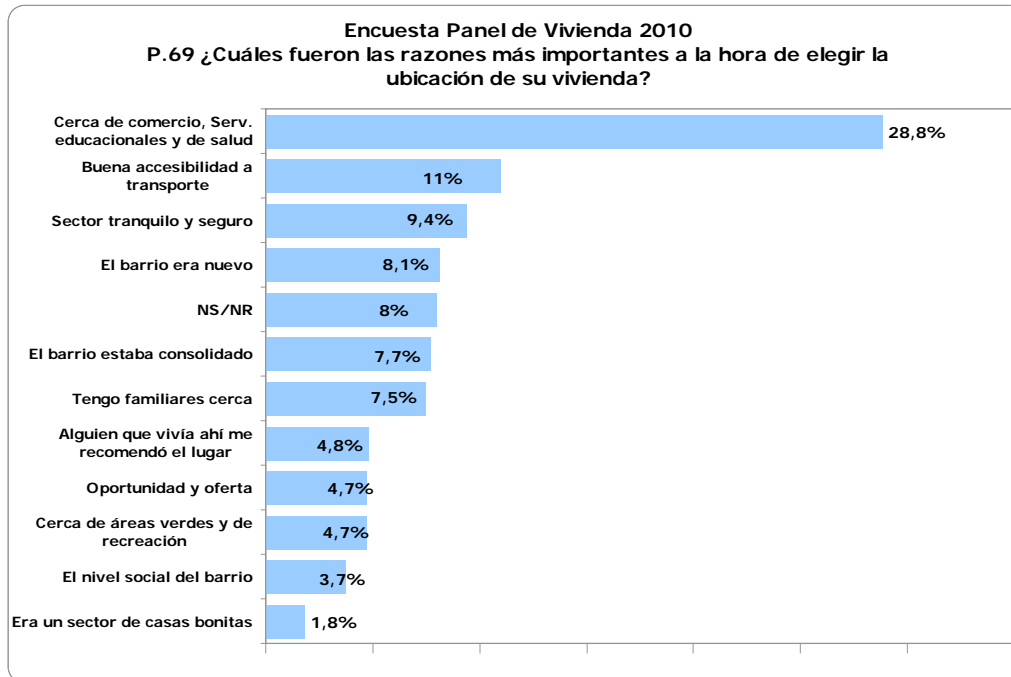
Al consultar por la posibilidad de elegir la ubicación de la vivienda que ocupa actualmente, el 53,5% respondió que pudo escoger donde vivir, en tanto un 38,7% respondió que no pudo escoger donde vivir. Este es un alto porcentaje de personas y familias que actualmente habita en entornos urbanos que no eran de su preferencia, o sobre los que no pudo decidir.

Gráfico N°13. Elección de la ubicación de su actual vivienda

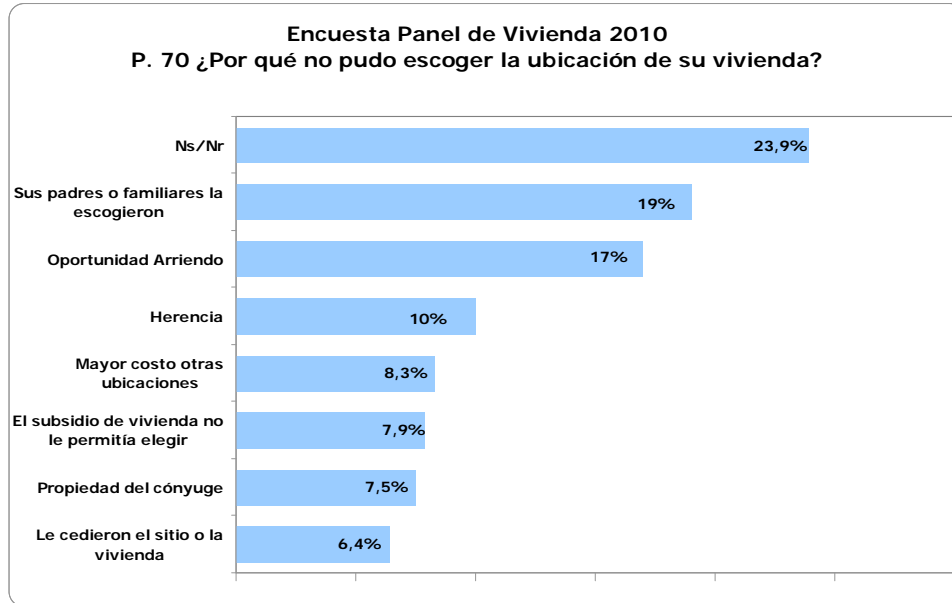


Para ahondar en los motivos de la elección, se consultó cuáles fueron las razones principales consideradas al momento de elegir, destacando la Cercanía a comercio, Establecimientos educacionales y de Salud (28,8%), Buena accesibilidad a Transporte Público (11%), la Tranquilidad del sector (9,4%). Otros factores que se consideraban previamente como de alta importancia para la elección, como es el caso del nivel social del barrio (3,7%), la estética de las viviendas (un barrio de casas bonitas), o la cercanía a áreas verdes (4,7%), tuvieron menores porcentajes de respuestas.

Gráfico N°14. Razones de elección de la ubicación de su actual vivienda



En relación a ese 38,7% que respondió “no pude escoger donde vivir”, al indagar en los motivos de esto, un alto número (23,9%) responde de manera imprecisa que No sabe, es necesario mejorar la manera en como se consulta para reducir esta categoría de respuesta, pero también puede deberse a factores asociados al entrevistado exclusivamente. En segundo y cuarto lugar están reflejadas las situaciones de herencia (10%), o propiedad familiar de la vivienda (19%). Es interesante observar que los programas habitacionales también tenían relación con no poder elegir la ubicación, un 7,9% declara que “el subsidio de vivienda no le permitía elegir”, señalando que la oferta en conjuntos y localizaciones previamente establecidos para los beneficiarios, restringía las opciones para definir la ubicación de la vivienda.



Otra de las preguntas que entrega información de alto valor, es la referida a las razones que se consideraron al momento de elegir la actual vivienda, destacando con un 54,3% el Tamaño de los recintos de la vivienda y Tamaño del Sitio 13,2%. El Buen estado de la vivienda también es importante (6,6%), así como que la vivienda fuera nueva (7,7%), pero otros factores que son considerados importantes por expertos están entre los factores con menor consideración, ese es el caso de la Buena iluminación y ventilación de los recintos (1%), que se relaciona con la orientación de la vivienda y el asoleamiento de la misma.

Gráfico N°16. Razones de elección de la actual vivienda

